Проект межевания территории

Понятия проект планировки территории и проект межевания территории являются одними из основных понятий градостроительного законодательства. Что это такое и зачем нужна градостроительная документация по планировке и межеванию территорий разберемся в данной статье.

Решение о подготовке градостроительной документации, в том числе и таких документов, как проект планировки и проект межевания территорий, принимает орган местного самоуправления самостоятельно либо по заявлению заинтересованных лиц.

Эти два вида документов могут разрабатываться как отдельно, так и совместно — в этом случае проект межевания является составной частью проекта планировки.

Необходимость подготовки проекта планировки и проекта межевания территории разберем на примере создания садоводческого товарищества. Общая территория товарищества, поставленная на кадастровый учёт под определенным кадастровым номером, предполагает ее разделения на земельные участки отдельных собственников и земельные участки общего пользования. При этом в проекте планировки территории устанавливаются зоны размещения садовых участков, транспортной инфраструктуры, систем водо- и электроснабжения и т.д. по всей территории товарищества, а проектом межевания территории устанавливаются границы земельных участков запланированных зон.

То есть, проект планировки территории — это документ, выделяющий элементы планировочной структуры, устанавливающий параметры их развития, выделяющий зоны размещения объектов капитального строительства, а проект межевания — это документ, устанавливающий границы земельных участков.

Кроме того, проект межевания территории необходим в случаях образования земельных участков из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории; при образовании земельных участков в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии; при образовании земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами; при образовании земельных участков для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

**Проект межевания территории кроме текстовой части включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:**  красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков; границы территорий объектов культурного наследия; границы зон с особыми условиями использования территорий; границы зон действия публичных сервитутов.

**Помимо этого в проекте межевания территории также должны быть указаны**: площади образуемых и изменяемых земельных участков и их частей; образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Земельным кодексом.

После того как проект межевания территории готов, он выносится на публичные слушания. На данном этапе заинтересованные лица могут увидеть проект и потребовать внести в него изменения и дополнения. В этом случае орган местного самоуправления обязан рассмотреть замечания, но окончательное решение — утвердить проект, отвергнуть его или отправить на доработку остается за органом власти.

**Сведения утвержденного проекта межевания территории подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости, но это не означает, что заинтересованные лица автоматически становятся собственниками объектов недвижимости.** Чтобы стать реальными хозяевами на своей земле, они должны заказать в специализированной организации межевой план, поставить объект недвижимости на кадастровый учет и зарегистрировать свои права.